

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I. C. I.) ANNO 2008

A chi rivolgersi	Ufficio ICI - Servizio Ufficio Unico delle Entrate - Comune di CENTO
Indirizzo	VIA PROVENZALI, 15
Telefono	051 68 43 227 oppure 051 68 43 228
Fax	051 90 19 39
E-mail	tributi@comune.cento.fe.it
Orario di ricevimento al pubblico	Martedì e giovedì dalle 9:00 alle 13:00

ALIQUOTE ANNO 2008

Il servizio ufficio unico entrate informa che, con deliberazione di Consiglio n.32 dell' 11.3.2008, esecutiva ai sensi di legge, è stata fissata, per l'anno 2008, la misura delle aliquote e detrazioni ICI.

1. (1) ALIQUOTA ORDINARIA: Abitazione principale, pertinenze, altri fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili: 5,6 per mille – conferma della aliquota.
 2. (2) ALIQUOTA PER GLI ALLOGGI NON LOCATI al 7,00 per mille introdotta a partire dall'1.1.2005. Si precisa che per alloggio non locato deve intendersi l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale A e relative pertinenze (con esclusione della categoria A10 – uffici e studi privati), utilizzabile ai fini abitativi, vuota, non utilizzata (in ogni caso priva di allacciamenti luce acqua e gas), non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e, al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non locata né data in comodato a terzi. Non rientrano in tale nozione le unità immobiliari tenute a disposizione del soggetto passivo per uso personale e diretto, arredate, per le quali sono pagate le relative utenze compreso il corrispettivo per il servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
 3. ALIQUOTA PER ALLOGGI NON LOCATI DA ALMENO DUE ANNI al 9,00 per mille (nove per mille), come previsto dalla legge 431/1998, limitatamente agli immobili non locati, per i quali al 1° gennaio dell'anno di imposizione, non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni – **nuova aliquota introdotta dall' 1/1/2008.**
 4. (3) ALIQUOTA AGEVOLATA: 4 per mille, come previsto dalla Legge 449/97, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ed al di fuori, se vincolati ai sensi del D. Lgs. 490/99 e successive modificazioni o appartenenti a catalogo degli edifici storico-culturali adottato con atto di Consiglio n. 57 del 15.4.1993 ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori;
- DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE : Euro 113,00 (si rimanda all'apposita voce)
A partire dall'1.1.2005 la detrazione è passata da Euro 103,29 ad Euro 113,00.

MODALITA' DI CALCOLO DELLE RATE

Con la prima rata di giugno si versa il 50% dell'imposta dovuta e con la seconda rata il rimanente 50%.

Esempio:

Abitazione principale e un garage di pertinenza con rendita catastale complessiva di euro 1.000, possesso 12 mesi

- totale dovuto per il 2008: € 1.000 x 105 x 5,6 per mille = 588,00 - 113,00 (detrazione abitazione principale) = € 475,00
€ 475,00: 2 = € 237,50 (pari al 50% da versare con l'acconto e con il saldo).

N.B.: se nel corso del secondo semestre si sono verificate variazioni nel possesso (acquisti, vendite, trasferimenti di residenza, etc.), la seconda rata dell'imposta dovrà essere ricalcolata.

Deve versare la seconda rata anche chi ha acquisito il possesso di un immobile nel corso del secondo semestre dell'anno.

Non deve versare la seconda rata chi ha pagato l'intera imposta dovuta entro la scadenza della rata di acconto e successivamente non ha avuto variazioni nel possesso.

CHI PAGA L'ICI

Devono versare l'I.C.I. i possessori di fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli, i concessionari di aree demaniali e i locatari di locazione finanziaria (leasing).

Il possesso è dato dal diritto di proprietà oppure dal diritto di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

QUANDO SI PAGA

I contribuenti possono versare l'imposta in due rate.

Dall' 1/1/2007 è cambiata la scadenza per il pagamento:

- L'acconto deve essere versato entro il 16 giugno;
- Il saldo entro il 16 dicembre.

Si può comunque pagare l'intera imposta in un'unica soluzione entro il termine del 16 giugno.

Il pagamento dell'ICI deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, per eccesso se superiore a questo importo.

DOVE

L'imposta deve essere versata sul c.c.p. n. 41906900 intestato al - COMUNE DI CENTO – I.C.I. SERVIZIO TESORERIA –

I versamenti possono essere effettuati:

- in qualsiasi ufficio postale con addebito delle spese
- presso gli sportelli della CASSA DI RISPARMIO DI CENTO- TESORERIA COMUNALE - senza pagamento di commissioni
- con modello F24
- con carta di credito, accedendo alla Rete Civica del Comune di Cento (www.comune.cento.fe.it) ed utilizzando il servizio di pagamento on line, attivo 24 ore su 24.

QUANTO

Per calcolare l'importo da pagare per il 2008 è necessario conoscere questi dati:

1. BASE IMPONIBILE

Fabbricati: la rendita catastale della singola unità immobiliare (abitazione, garage, ecc.) va aumentata del 5% (come lo scorso anno) e moltiplicata per:

- 50 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10 (uffici e studi privati) e D (fabbricati ad uso produttivo)
- 34 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe);
- 100 per i fabbricati classificati nelle categorie A, e C.
- A decorrere dal mese di ottobre 2006 per la determinazione del valore dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B, deve essere utilizzato il moltiplicatore 100 rivalutato del 40%: alla rendita rivalutata del 5% va applicato il moltiplicatore 140 (DL 262/2006 convertito con L. 286/2006)

N.B: Per i fabbricati classificabili nel gruppo D e sprovvisti di rendita catastale, posseduti interamente da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile si determina moltiplicando i costi (di acquisizione e/o incrementativi, risultanti all'inizio di ciascun anno solare dalle scritture contabili) per i coefficienti annualmente stabiliti dal Ministero delle Finanze.

Terreni agricoli: il reddito dominicale va aumentato del 25% (come lo scorso anno) e moltiplicato per 75.

Aree fabbricabili: si deve considerare il valore venale (di mercato) del terreno alla data del 1/1/2007. La distinzione tra aree fabbricabili e terreni agricoli è data dal Piano Regolatore Generale vigente.

Allo scopo di determinare i criteri di stima e di accertamento del valore delle aree fabbricabili, riducendo al massimo l'insorgenza di contenzioso, il Consiglio Comunale, con delibera n. 155 del 16/12/1998, ha adottato il "Regolamento per la determinazione del valore delle aree edificabili" site nel territorio comunale.

Con delibera di Giunta n. 263 del 7/12/2006, è stata approvata una relazione tecnico estimativa che ha proceduto ad un aggiornamento dei valori delle aree edificabili, a partire dall' 1/1/2007.

2.DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

L' importo della detrazione per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo di imposta è fissata per l'anno 2008 in euro 113,00 se il possesso si protrae per 12 mesi, oppure un importo proporzionale ai mesi di possesso.

Si considera abitazione principale:

- la casa nella quale si è residenti (comprovato da residenza anagrafica);
- la casa posseduta da anziani e disabili che hanno trasferito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risulti affittata;
- la casa concessa in uso gratuito a parenti di primo grado in linea retta (genitori - figli), purché il parente vi dimori abitualmente (e ciò sia comprovato da residenza anagrafica) e, in caso di contitolarità, l'immobile non sia già adibito ad abitazione principale da uno dei contitolari, che in tal caso è l'unico a godere del beneficio. La concessione in uso gratuito ed il grado di parentela si rilevano da autocertificazione, che si ritiene tacitamente rinnovata fino a che ne sussistono le condizioni. L'autocertificazione deve essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello della avvenuta concessione. Nella sezione "modulistica" è possibile trovare un modello utilizzabile per rendere l' questa autocertificazione.
- Se un fabbricato è posseduto da più persone, la detrazione spetta solamente a chi lo utilizza come abitazione principale e la detrazione va divisa in parti uguali tra coloro che vi risiedono, indipendentemente dalle quote di possesso.

3.ULTERIORE DETRAZIONE PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 1 comma 5 della legge n. 244/2007 (legge finanziaria per il 2008) ha apportato una modifica all'art 8 del d.lgs. 504/1992, introducendo il comma 2 bis che dispone testualmente che, "Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si detrae un ulteriore importo pari all' 1,33 per mille, della base imponibile di cui all'art. 5. L' ulteriore detrazione, comunque non superiore a 200 euro, viene fruita fino a concorrenza del suo ammontare ed è rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione di abitazione principale. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica".

L'articolo 2 ter prevede che "l' ulteriore detrazione di cui al comma 2 bis si applica a tutte abitazioni ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9".

Maggiori chiarimenti in ordine alla applicazione dell' ulteriore detrazione sono contenuti nella risoluzione n. 1/DPF del 31 gennaio 2008 e n. 11/DPF del 10/4/2008 del Ministero economia e finanze – Dipartimento politiche fiscali, consultando il sito www.finanze.gov.it

4.RIDUZIONI E MAGGIORI DETRAZIONI

Non sono previste ulteriori riduzioni e maggiorazioni.

I cittadini che si trovano in situazione di particolare disagio economico o sociale, possono rivolgersi all' UFFICIO SERVIZI SOCIALI DEL COMUNE per la verifica della possibilità di accedere ad un contributo.

CASI PARTICOLARI

Soggetto passivo d'imposta non assegnatario della casa coniugale

L' articolo 1 comma 6 della legge n.244 del 2007 (legge finanziaria 2008) ha previsto che il soggetto passivo d'imposta non assegnatario della casa coniugale a seguito di separazione o divorzio, ha diritto di fruire di tutte le agevolazioni ICI previste per l'abitazione principale:

- aliquota del 5,60 per mille
- detrazione per abitazione principale

- ulteriore detrazione dell' 1,33 per mille calcolata sul valore catastale dell'abitazione e pertinenze, fino all'importo massimo di euro 200,00.

Queste disposizioni si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale.

Le detrazioni spettano in proporzione alla quota di abitazione posseduta dal coniuge non assegnatario.

Immobili storici.

Per i fabbricati "vincolati" ai sensi degli artt. 2 e 6 del D.Lgs. 490/99 la base imponibile si calcola assumendo una rendita "agevolata", determinata applicando le tariffe d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui si trova l'immobile (sempre aumentata del 5%).

Immobili inagibili o inabitabili.

Un immobile è considerato inagibile o inabitabile ai fini I.C.I. quando è dichiarato tale dall'Ufficio tecnico comunale o con ordinanza sindacale oppure quando è diroccato, fatiscente, pericolante e/o in stato di degrado igienico-sanitario.

La sussistenza e la data di inizio delle condizioni di non utilizzo per inagibilità od inabitabilità può essere denunciata dal proprietario mediante la presentazione di dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 445 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni, entro sessanta giorni dal verificarsi delle suddette condizioni.

Dalla data di presentazione della dichiarazione oppure dalla data dei provvedimenti comunali, ove esistenti, l'imposta dovuta su quell'immobile è ridotta alla metà.

Immobili in costruzione, ricostruzione, ristrutturazione. Dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione o ristrutturazione, fino al momento di ultimazione dei lavori o, se precedente, di utilizzo dell'immobile, la base imponibile I.C.I. è data dal valore dell'area, da considerare sempre come fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera o in ristrutturazione.

Nel caso invece di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'I.C.I. si paga assumendo come imponibile il valore catastale del fabbricato.

RIMBORSI

Chi ha versato più del dovuto con la prima rata di giugno potrà compensare con il saldo da versare a dicembre l'imposta versata in eccesso.

Chi ha versato più del dovuto per gli anni pregressi deve richiedere il rimborso, presentando o spedendo a mezzo posta la domanda di rimborso con allegata tutta la documentazione utile all'istruttoria: fotocopie ricevute dei versamenti, eventuali contratti di locazione, altro.

RAVVEDIMENTO OPEROSO E REGOLARIZZAZIONE TARDIVA (chi paga in ritardo)

I contribuenti che non hanno pagato l' I.C.I. entro la scadenza prevista possono regolarizzarsi con il "ravvedimento operoso". In tal caso è prevista la regolarizzazione dei versamenti omessi, parziali o tardivi con il pagamento dell'imposta dovuta, delle sanzioni in misura ridotta e degli interessi legali calcolati per giorno di ritardo che dall'1.1.2004 al 31/12/2007 sono fissati nella misura annua del 2,5%. Dall' 1/1/2008 la misura dell'interesse legale è passata al 3% con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 12 dicembre 2007.

Il ravvedimento previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 472/97 e successive modificazioni, può essere "breve" o "lungo".

Il ravvedimento breve consente la regolarizzazione entro 30 giorni dall'omissione o dall'errore pagando una sanzione ridotta del 3,75% dell'imposta non versata (pari ad 1/8 del 30%) + interessi calcolati per giorno di ritardo.

Il ravvedimento lungo consente la regolarizzazione entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione, pagando una sanzione ridotta del 6,00% dell'imposta (pari ad 1/5 del 30%) + interessi calcolati per giorno di ritardo.

Esempio:

Pagamento 11/01/2008 (24 gg. di ritardo – 14 gg. Dicembre tasso 2,5% - 10 gg. Gennaio tasso 3%)

Imposta dovuta	=	euro 1.460,00	+
Sanzioni = (3,75% di euro 1.460)	=	euro 54,75	+
Interessi = (1.460 x 2,5% x 14gg / 365gg)	=	euro 1,40	+
Interessi = (1.460 x 3% x 10gg / 365gg)	=	<u>euro 1,20</u>	=

Totale importo dovuto = euro 1.517,35

Nel bollettino di versamento va indicato in alto a destra l'importo totale da pagare, comprensivo di sanzioni e interessi, mentre in basso a sinistra va indicata l'imposta dovuta suddivisa secondo le voci specifiche (abitazione principale, altri fabbricati, etc.) e barrando sempre la casella "ravvedimento".

Una volta effettuato il versamento, è opportuno trasmettere all'Ufficio I.C.I anche per fax copia della ricevuta di versamento

ACCERTAMENTO CON ADESIONE

Il contribuente, al quale sia stato notificato avviso di accertamento avente per oggetto aree edificabili, può formulare anteriormente all'impugnazione dell'atto, richiesta di accertamento con adesione in carta libera. Infatti l'accertamento con adesione presuppone la presenza di materia concordabile e quindi suscettibile di apprezzamento valutativo, per cui oggetto dell'accertamento con adesione può essere solo il valore delle aree edificabili accertato e non anche il valore dei fabbricati determinato in base alle rendite catastali.

PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (istitutivo dell'ICI)
- Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, artt. 58 e 59 (potestà regolamentare comunale)
- Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del contribuente)
- Regolamento Comunale I.C.I. in vigore dall'1.1.2006 (approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 16/3/2006)
- Delibera di Consiglio Comunale n. 32 dell' 11/03/2008 (aliquote e detrazioni anno 2008)
- Regolamento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili (approvato con atto di Consiglio comunale n. 155 del 16/12/1998)
- Delibera di Giunta comunale n. 263 del 7/12/2006 "Relazione estimativa per l'accertamento del valore medio commerciale delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 per l'anno 2007. Approvazione".